

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH

Stand: 30.06.2024

Zusammenfassung

DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH. Tochtergesellschaften bestehen nicht.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Im vorgenannten Zeitraum wurden keine Investitionen in die für diese Erklärung relevanten Assetklassen getätigt. Im Kalenderjahr 2023 wurden demnach keine nachteiligen Auswirkungen gemessen. Es wird klargestellt, dass Assetmanagement-Mandate in dieser Erklärung nicht berücksichtigt werden.

Grundsätzlich berichtet die DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für Investitionen in Immobilien. Neben den beiden Pflichtindikatoren für diese Assetklasse hat die DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH den Indikator Energieverbrauch als besonders relevant ausgewählt.

Summary

DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the consolidated statement on principal adverse impacts on sustainability factors of DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH. As of today there are no subsidiaries.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from January 1st 2023 December 31st 2023.

No investments were made in the asset classes relevant to this declaration in the aforementioned period. Accordingly, no adverse impacts were measured in calendar year 2023. It is clarified that asset management mandates are not included in this declaration.

In principle, the DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH reports on the most important adverse impacts on sustainability factors for investments in real estate. In addition to the two mandatory indicators for this asset class, DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH has selected the energy consumption indicator as particularly relevant.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum

KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Treibhausgas-emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen	n.a.		
		Scope-2-Treibhausgasemissionen	n.a.		
		Scope-3-Treibhausgasemissionen	n.a.		
		THG-Emissionen insgesamt	n.a.		
	2. CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	n.a.		
	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	n.a.		
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	n.a.		
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren	n.a.		

		Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen			
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	n.a.		
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken	n.a.		
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n.a.		

Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n.a.		
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG					
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	n.a.		
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von	n.a.		

		Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben			
	12. Unbereinigtes geschlechts-spezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	n.a.		
	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	n.a.		
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	n.a.		

Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	n.a.		
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)	n.a.		

Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
---	--	-----------	-------------------	-------------	---

Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	null	Noch keine Investments getätigt. Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	n/a
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	null	Noch keine Investments getätigt Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	n/a
Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Treibhausgasemissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und	

		Immobilien verursacht werden		Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	null	Noch keine Investments getätigt Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	n/a
Abfall	20. Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	

Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe		Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	
Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	n/a	Für weitere Informationen siehe unten unter „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“.	

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH (kurz: „DI“) **berücksichtigt auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeits-faktoren** im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. a) und Abs. 2 der Offenlegungs-Verordnung¹ i.V.m. Art. 4 ff. der RTS ².

1. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren

Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß der Offenlegungs-Verordnung Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

² Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungs-Verordnung (sog. „Regulatory Technical Standards“).

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, kurz: „PAI“) werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Offenlegungs-Verordnung selbst enthält keine weitergehende Konkretisierung dazu, welche Nachhaltigkeitsindikatoren heranzuziehen sind. Diese Konkretisierung erfolgt auf Ebene der RTS.

Die RTS differenzieren bei Nachhaltigkeitsindikatoren zwischen sog. „Pflichtindikatoren“ und sog. „Wahlindikatoren“.

2. Pflichtindikatoren

Bei Investitionen in Immobilien sehen die RTS folgende zwei Pflichtindikatoren vor, die zwingend zu berücksichtigen sind:

- **Fossile Brennstoffe**

Als nachteilige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch Investitionen in Immobilien verstanden. Hierunter fällt der Anteil der Investitionen in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten. Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat). Hierbei wird ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie abgestellt. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

- **Energieeffizienz**

Bei dem Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird als wichtigste nachteilige Auswirkung das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz verstanden. Hierfür wird der Anteil von Immobilien nach ihrem Energieausweis eine Energieeffizienzklasse von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. einen Primärenergiebedarf ausgewiesen, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), am Gesamtwert aller Immobilien, die den jeweiligen nationalen Vorschriften für Energieausweise und Niedrigstenergiegebäuden unterliegen, berechnet. Nach dem Verständnis der DI sind unbebaute Grundstücke vom Anwendungsbereich dieses Indikators ausgenommen. Werden unbebaute Grundstücke bebaut, werden diese ab dem Zeitpunkt der offiziellen Fertigstellung durch Abnahme gegenüber dem Generalunternehmer bzw., wenn kein Generalunternehmer beauftragt worden ist, durch Abnahme der letzten Bauleistung, die für die Bezugsfertigkeit des Gebäudes erforderlich ist, berücksichtigt.

3. Wahlindikatoren

Als Wahlindikator zieht die DI den **Indikator „Energieverbrauch“** heran. Die Auswahl des Wahl-indikators erfolgte nach Maßgabe folgender Parameter:

- **Wahrscheinlichkeit des Auftretens**

Unter der Wahrscheinlichkeit des Auftretens der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf einen Nachhaltigkeitsindikator versteht die DI die quantitative oder qualitative Angabe über die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Ereignis innerhalb eines absehbaren Zeitraums eintritt („**Eintrittswahrscheinlichkeit**“).

- **Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen**

Unter Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen („**Auswirkungsgrad**“) versteht die DI den Grad bzw. die Intensität der möglichen negativen Auswirkungen bezogen auf den jeweiligen Indikator auf die Umwelt.

- **Grad der Irreversibilität**

Schließlich wird die Auswahl und Priorisierung der Wahlindikatoren anhand des potentiell irre-versiblen Charakters der nachteiligen Auswirkungen vorgenommen („**Grad der Irreversibilität**“). Unter dem Grad der Irreversibilität versteht die DI den Grad der Nichtwiederherstellbarkeit des Zustandes vor dem Eintritt der nachteiligen Auswirkung auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator.

Basierend auf diesen Parametern weist der Indikator „Energieverbrauch“ nach Auffassung der DI das höchste Schadenspotential auf, sodass die DI sich entschieden hat, diesen Indikator im Rahmen der Berücksichtigung der PAI zu messen und zu überwachen, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu vermeiden bzw. entsprechende Gegenmaßnahmen zur Verringerung zu ergreifen.

Die DI misst den übrigen Wahlindikatoren hingegen eine geringere Relevanz in Bezug auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu: So haben zwar alle Indikatoren einen vergleichbaren Grad der Irreversibilität, da nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen bezüglich aller Wahlindikatoren nicht oder nur sehr begrenzt rückgängig gemacht werden können. Allerdings ist die Eintrittswahrscheinlichkeit beim Indikator „Ressourcenverbrauch“ geringer, da dieser nur bei Neubauten und größeren Renovierungen anwendbar ist, während die übrigen Indikatoren auch Bestandsobjekte erfassen und damit ein breiteres Spektrum abdecken. Weiter ist der Auswirkungsgrad des Indikators „Energieverbrauch“ höher zu bewerten als der Auswirkungsgrad der vier übrigen Wahlindikatoren. Während die Indikatoren Biodiversität, Abfall und Ressourcenverbrauch vor allem mittelbar Auswirkungen auf die Umwelt haben, kann der Energieverbrauch direkte Auswirkungen auf das Klima haben.

„Treibhausgasemissionen“ sind zwar einen für den Klimawandel maßgeblichen Faktor, jedoch setzt der Indikator „Energieverbrauch“ früher an, indem der Energieverbrauch (und damit auch die hierdurch erzeugten Treibhausgasemissionen) möglichst geringgehalten werden sollen. Neben den mit einem Energieverbrauch verbundenen Emissionen lässt der Energieverbrauch auch Rückschlüsse über die Abnutzung von Energieerzeugungs- und Energiespeicherungsanlagen sowie Leitungen zu, welche wiederum bei einer erhöhten Abnutzung aufgrund eines hohen Energieverbrauchs zu einem höheren Ressourcenverbrauch führen. Daher umfasst der Indikator „Energieverbrauch“ sowohl hiermit verbundene klimaschädliche Emissionen wie auch Ressourcenverbrauch und deckt damit mehr ökologische Aspekte mit einer dem Indikator „Treibhausgasemissionen“ vergleichbaren Schwere ab.

4. Datenquellen

Die DI bedient sich bei der Datenerhebung zwecks Messung und Berechnung der PAI verschiedener Datenquellen. Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab.

Für die Ermittlung und Messung der PAI anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikatoren zieht die DI die folgenden Datenquellen heran:

- **fossile Brennstoffe**

Zur Bewertung dieses Indikators für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen ermittelt die DI anhand der Objektunterlagen den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

- **Energieeffizienz**

Hierfür zieht die DI die Energieausweise der jeweiligen Immobilie heran. Teilweise sind Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die DI bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren bzw. zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Nachhaltigkeitsindikator machen zu können. Sofern dennoch keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die DI oder geeignete Vergleichswerte (siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen zu Schätzungen und Hochrechnungen).

- **Energieintensität**

Die Energieintensität misst die DI anhand des jeweiligen Energieverbrauchs der Immobilien, gemessen durch im Objekt verbauten Zählern, Abrechnungen oder von Mietern überlassenen Daten.

Es kann vorkommen, dass nicht für alle von der DI für Rechnung der von ihr verwalteten Investment-vermögen gehaltenen Immobilien, Daten und Informationen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, sodass im Einzelfall die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen anhand verfügbarer Daten nicht repräsentativ gemessen und bewertet werden können. Die DI ist bestrebt, die Datenlage regelmäßig zu überprüfen und versucht, diese zu optimieren. Sofern dennoch nicht alle erforderlichen Daten verfügbar sind, kann im Einzelfall mit Schätzungen bzw. Hochrechnungen gearbeitet werden.

Wenn aufgrund von nicht verfügbaren Daten auf Schätzungen oder Hochrechnungen zurückgegriffen werden muss, kann dies zu Ungenauigkeiten in der Bewertung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen führen. Der Anteil geschätzter bzw. hochgerechneter Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht im Vorfeld pauschal angegeben werden. Daher wird die DI im Rahmen des jährlichen PAI-Statements jeweils transparent darstellen, welche Daten geschätzt bzw. hochgerechnet worden sind.

5. Prozesse

Die Betrachtung der nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen kann sowohl bei Investitions-entscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements relevant werden. Aus diesem Grund berücksichtigt die DI die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen, zu dokumentieren und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen.

Daher hat die DI entsprechende Prozesse zur Identifizierung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der PAI implementiert.

Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von Ankaufsentscheidungen führt die DI ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine ESG Due Diligence („**ESG DD**“) durch. In der ESG DD werden unter anderem auch die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen evaluiert. Die ESG DD ermöglicht es, einzuschätzen, welche nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen die jeweilige Immobilie zum Zeitpunkt des Ankaufs auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren hat und in Zukunft haben wird.

Bei im Bestand gehaltenen Immobilien misst und bewertet das Assetmanagement quartalsweise etwaige nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren. Weiter führt das Assetmanagement erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen durch.

Die DI berichtet jährlich zum 30.06. über die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr und teilt in diesem Zusammenhang auch mit, welche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung ergriffen worden sind oder zukünftig geplant sind. Das PAI-Statement wird erstmalig zum 30.06.2024 für das Kalenderjahr 2023 auf der Internetseite der DI veröffentlicht werden.

6. Maßnahmen zum Umgang und zur Vermeidung und Verringerung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden.

a) Erwerb von Immobilien

Werden im Rahmen der vor Ankauf durchzuführenden ESG DD PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können. Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der identifizierten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu treffen. Ein Beispiel für solche Maßnahmen ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Immobilie. Können identifizierte PAI von erheblicher Schwere nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden, stehen die identifizierten PAI im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie entgegen.

b) Bestandsimmobilien

Die während der Haltedauer der Immobilien zu ergreifenden Maßnahmen variieren ebenfalls in Abhängigkeit den jeweils identifizierten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen. Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen können von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen über die Nichtdurchführung bestimmter Entscheidungen (z.B. keine Vermietung an Händler von fossilen Brennstoffen) bis hin zur Veräußerung der jeweiligen Immobilie reichen. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Mitwirkungspolitik

Die DI unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie³, sodass die DI keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

In der Zusammenarbeit mit Investoren und Partnern richtet sich die DI entsprechend der BVI Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Portfoliomanagement für einen verantwortungs-vollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren ein.

Die DI ist Zeichner der **UN Global Compact** und unterstützt deren zehn Prinzipien:

- Schutz der internationalen Menschenrechte
- Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
- Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
- Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit
- Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
- Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
- Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
- Förderung größeren Umweltbewusstseins
- Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- Eintreten gegen alle Arten von Korruption.

Zudem ist die DI Zeichner der UN Principles for Responsible Investment („**UNPRI**“). Diese sechs Prinzipien umfassen:

³ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.

Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

Historischer Vergleich

Die DI hat im Kalenderjahr 2023 erstmalig die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Ein historischer Vergleich ist daher nicht möglich.